Hansestadt Uelzen
Landkreis Uelzen

Ergänzungssatzung „Hanstedt II - Winkelberg“
Satzung über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Stand: Entwurf

Inhalt:
Satzung mit Planzeichnung
Verfahrensvermerke
Begründung

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Hansestadt Uelzen durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Ergänzungssatzung

„Hanstedt II - Winkelberg“

Präambel

Aufgrund des § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Hansestadt Uelzen am …… die folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich ist in der beigefügten Anlage (Planzeichnung) zur Ergänzungssatzung „Hanstedt II - Winkelberg“ im Maßstab 1:1000 festgesetzt und durch eine durchbrochene schwarze Linie gekennzeichnet. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhalt

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen.

(2) Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich nach dem § 34 BauGB sowie nach den nachfolgenden textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen (siehe auch Anlage).

(3) Innerhalb des Geltungsbereichs ist pro Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(4) Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist der jeweilige Baum aus Pflanzliste 2 auszuwählen und spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(5) Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 1) ist eine mindestens 3-reihige Baum-Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei der Bepflanzung sind 5-10 Sträucher derselben Art (gemäß Pflanzliste 1) im Verbund in einem Regelabstand von 1,5 m zueinander vorzusehen. Zusätzlich sind in einem Abstand von max. 12 m zueinander standortheimische Laubbäume oder Obstbäume als Überhälter gemäß Pflanzliste 2 und 3 zu pflanzen. Die Gehölze sind artgerecht und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Bauausführung nächstfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Anpflanzung der Baum-Strauchhecke ist in Verbindung mit dem Pflanzbindungsgebot gemäß § 2 Abs. 4 vorzunehmen.

(6) Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 3) ist die vorhandene Gehölzbepflanzung durch mindestens fünf Obst- und/oder Laubbäume zu ergänzen und zu erhalten. Die Arten sind aus der Pflanzliste 2 und 3 auszuwählen.

Die Gehölze sind artgerecht und dauerhaft zu erhalten, in der Anwachs- und Stabilisierungsphase gegen Wildverbiss zu schützen und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(7) Zur Böschungskante des Umleitungsgrabens ist innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 2) ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 3 m von Bebauung freizuhalten und als Freifläche extensiv zu pflegen. Die Mahd dieser Fläche ist max. einmal jährlich, frühestens jedoch ab August unter Abtransport des Mahdguts durchzuführen. Die Mahd ist mit einer Schnitthöhe von mindestens 10 cm auszuführen. Turnusmäßig sind Teilbereiche von 25 % von der Mahd auszusparen und erst bei der darauffolgenden Mahd wieder einzubeziehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(8) Im Geltungsbereich der Satzung sind vor dem Beginn der Baumaßnahme als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen fünf Ersatzquartiere für Höhlenbrüter und fünf Ersatzquartiere für Fledermäuse auf dem Grundstück oder an dem Neubau anzubringen. Folgende Nistkästen sind geeignet

- Nistkästen mit Einflugdurchmessern zwischen 26 mm (Meisen) und 45 mm (Star)
- Fledermausflachkästen oder Fledermaushöhlen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(9) Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung dürfen zur Beleuchtung zum Schutz von Fledermäusen und Insekten nur warmweiße LED (< 3000 K) oder Phosphor konvertierte amber LED (pc amber LED) Verwendung finden. Ein Nachweis, dass die Lichtquelle nahezu UV Frei ist (<0,99!), ist zu erbringen. Die Lampen sind so auszurichten, dass deren Lichtemission ausschließlich Richtung Geländeoberfläche ausstrahlen.
Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung notwendige Maß zu beschränken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(10) Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder Schüttungen sind im Sinne des § 9 Abs. 2 NBauO unzulässig. Hinweis: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendungen benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Sträucher:

Mindestqualität der anzupflanzenden Sträucher: 2 x verschult, Höhe 80-100 cm

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Öhrchenweide	Salix aurita
Mandelweide	Salix triandra
Feldahorn	Acer campestre
Haselnuss	Corylus avellana

Pflanzliste 2: Bäume

Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 12-14; mit Ballen

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzliste 3: Obstbäume

Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 12-14; mit Ballen

Apfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Gravensteiner, Holsteiner Cox, Jacob Lebel, Ingrid Marie, Martini, Ruhm von Kirchwerder, Uelzener Calville, Celler Dickstiel, Biesterfelder Renette, Seestermüher Zitronenapfel, Wohlschmecker aus Vierlanden, Weißer Klarapfel, Stahls Winterprinz

Birnen: Bunte Julibirne, Gute Graue, Clapps Liebling, Köstliche von Charneu, Williams Christ

Zwetschge: Hauszwetschge, Gelbe Eierpflaume

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen in Kraft.

Hansestadt Uelzen, den

_____

Bürgermeister

Hinweise

Artenschutz

(1) Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verstößen gem. § 44 BNatSchG sollte die Baufeldfreimachung stets im Winterhalbjahr (1. Oktober bis 28. Februar) erfolgen. Ist dies aus zwingenden Gründen nicht möglich, ist das Gebiet direkt vor der Baufeldfreimachung auf das Vorhandensein bewohnter Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten hin zu überprüfen. Hierbei ist insbesondere auf Nester und Höhlen in Gehölzen sowie Bodenbrutplätzen in Offenlandbiotopen (Grünland, Acker etc.) zu achten. Wird dabei eine Besiedelung nachgewiesen, ist unverzüglich der Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen herzustellen. Sofern für die Umsetzung der Planung Gebäudeabrisse erforderlich werden, ist in gleicher Weise zu verfahren.

(2) Unter der Voraussetzung, dass eine nächtliche Baustellenbeleuchtung mit Ausleuchtung der Gehölze und umgebenden Flächen vermieden wird, wird der Verbotstatbestand des §44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) für die Artengruppe Fledermäuse nicht verwirklicht.

Baumschutz während der Bauphase

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor mechanischen Schäden zu schützen. Geeignete Schutzmaßnahmen sind beispielsweise eine Bohlenummantelung des Stammes oder die Errichtung eines Bauzauns im Wurzelbereich.

Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind

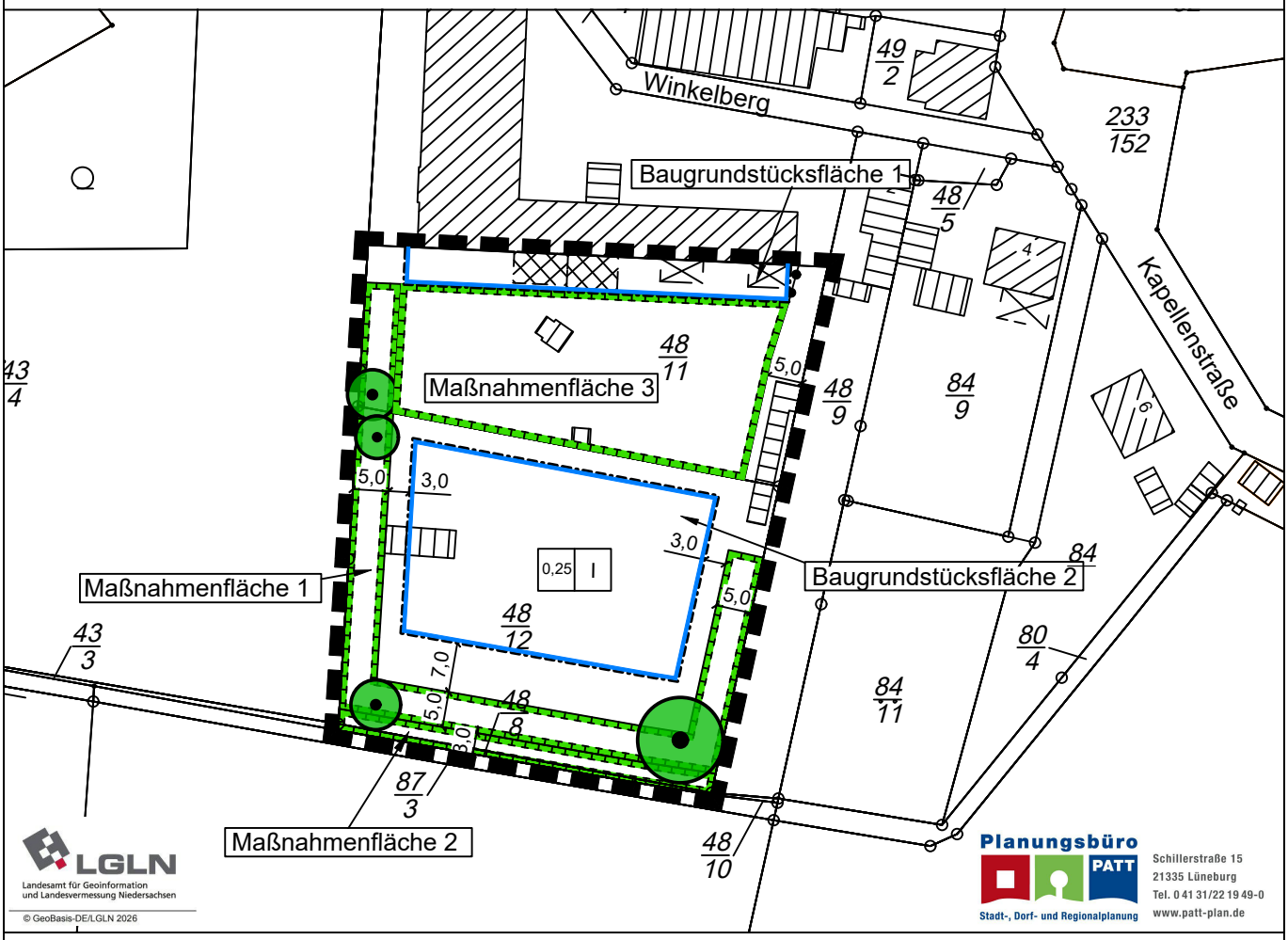
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 1802)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25 Juni 2025 Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23. Juni 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 47)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 298)

Hansestadt Uelzen
Landkreis Uelzen

ANLAGE ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG
Hanstedt II-Winkelberg

Vorentwurf

M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,25	Grundflächenzahl (GRZ)
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Bäume erhalten
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung zwischen Baugrundstücksfläche 1 und 2

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am …….. die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Hanstedt II - Winkelberg“ im Ortsteil Hanstedt II beschlossen.

Hansestadt Uelzen den ……..

.....
- Bürgermeister -

Planverfasser

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Lüneburg, den ……

.....
- Planverfasser -

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Hanstedt II, Flur 2
Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 23.02.2026.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am …….. ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung und der Begründung wurde vom ……. bis einschließlich ……. gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und hat im Rathaus öffentlich ausgelegen.

Uelzen, den ……..

.....
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat die Ergänzungssatzung der Hansestadt Uelzen im Ortsteil „Hanstedt II“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am …….. als Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB i. V. m. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Hansestadt Uelzen, den ……

.....
- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Der Beschluss der Ergänzungssatzung „Hanstedt II - Winkelberg“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am ……. im Amtsblatt Nr.: ……. für den Landkreis Uelzen bekanntgemacht worden.

Die Ergänzungssatzung ist damit am …… rechtsverbindlich geworden.

Hansestadt Uelzen, den ……

.....
- Bürgermeister -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Ergänzungssatzung nicht geltend gemacht worden.

Hansestadt Uelzen, den ……

.....
- Bürgermeister -

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkraftreten der Ergänzungssatzung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hansestadt Uelzen, den ……

.....
- Bürgermeister -

Hansestadt Uelzen
Landkreis Uelzen

Ergänzungssatzung „Hanstedt II – Winkelberg“
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch

Begründung

Stand: Entwurf
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Hansestadt Uelzen durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Übersichtsplan

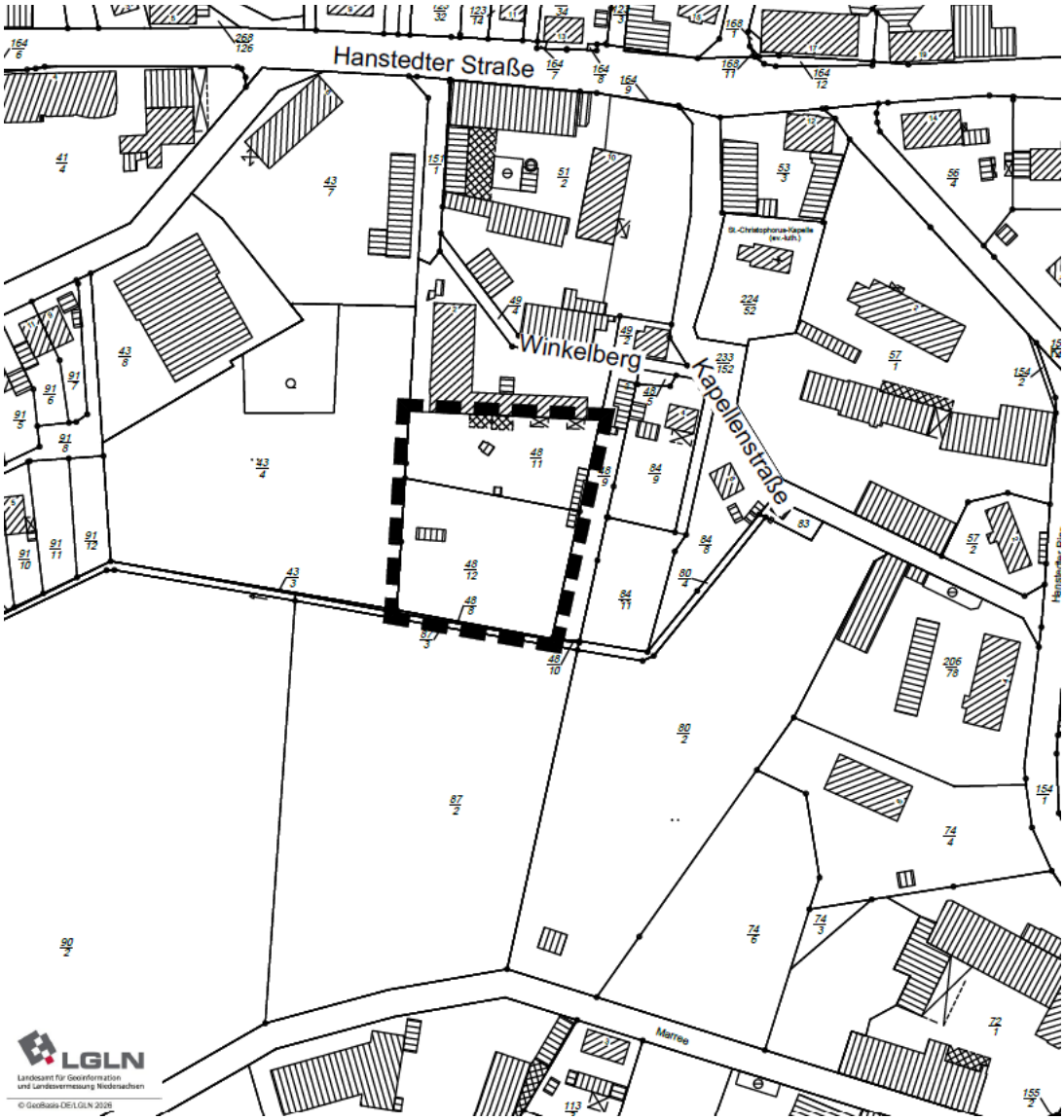


Abbildung 1: *Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Hanstedt II - Winkelberg“ (genordet)*

Grenze des Geltungsbereiches

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 4

2. Lage und Nutzung der Satzungsflächen 4

3. Übergeordnete Planungen- 5

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 in der Fassung von 2022 (LROP) 5

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019 6

3.3 Flächennutzungsplan 8

3.4 Klarstellungssatzung 8

4. Inhalt der Planung 9

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung 11

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 14

7. Bauleitplanerisches Verfahren 16

8. Referenzliste der Quellen 17

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Hansestadt Uelzen verfolgt mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Hanstedt II – Winkelberg“ das Ziel, im Sinne einer städtebaulich geordneten Arrondierung des Ortsteils Hanstedt II, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinteilige Wohnbebauung zu schaffen.

Anlass der Planung bildet die konkrete Nachfrage nach Wohnraum im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung. Zu diesem Zweck soll die bislang unbebaute Freifläche im südlichen Bereich des Plangebiets, rückwärtig zur Straße Winkelberg gelegen, einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Fläche ermöglicht die Parzellierung in ein bis zwei Baugrundstücke zur Realisierung einer Einzelhausbebauung.

Mit einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies liegt vor. Die Fläche der Ergänzungssatzung grenzt an den bestehenden Innenbereich und wird durch dessen bauliche Nutzung geprägt. Diese Vorprägung der Fläche resultiert aus der nördlich sowie nordöstlich bestehenden und an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung.

Auch die weiteren Anwendungsvoraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt. Die Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Darüber hinaus wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Im Übrigen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Planung stellt trotz dessen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Demnach ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten, d.h. der Eingriff in den Naturhaushalt und in die verschiedenen Schutzgüter von Natur und Landschaft muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Von einer umfassenden Umweltprüfung mit der Erstellung eines Umweltberichtes kann bei einer Ergänzungssatzung hingegen abgesehen werden.

2. Lage und Nutzung der Satzungsflächen

Das Satzungsgebiet befindet sich im Ortsteil Hanstedt II, südlich der Hanstedter Straße (B 71) sowie weitergehend der Straße „Winkelberg“, und umfasst eine Flächengröße von 4.231 m².

Im Norden wird der Geltungsbereich von dem Wohnhaus „Winkelberg 2“ begrenzt sowie im Osten durch die Bebauung respektive Grundstücke an der Kapellenstraße. Westlich und südlich des Geltungsbereichs liegen ackerbaulich genutzte Flächen. Die südliche Grenze des Plangebiets wird ferner durch einen Wassergraben (Gewässer III. Ordnung) abgegrenzt.

Die Fläche des Geltungsbereichs weist bis auf Terrassenbereiche der Wohnbebauung „Winkelberg 2“ keine Bebauung von Hauptanlagen auf und wird überwiegend als Garten bzw. Freizeitgrundstück genutzt. Innerhalb der Gartenfläche bestehen Gehölzstrukturen (u. a. vierstämmige Weide im Süden, Apfelbäume, Birken und Rosskastanien) sowie Bestandsgebäude (Nebenanlagen). Im Geltungsbereich befand sich ehemals ein Teich, der nach vorliegenden Informationen wiederholt künstlich mit Wasser befüllt wurde, bevor er schließlich vor ca. 5 Jahren trockenfiel. Der ehemalige Teich ist in der heutigen Örtlichkeit nicht mehr als solcher erkennbar.

Das Plangebiet schließt nicht direkt an eine Straße an. Eine Erschließung des Plangebiets kann daher nur über die bereits bestehende Zufahrt auf dem Flurstück 48/11, auf dem sich das bestehende Wohngebäude „Winkelberg 2“ befindet, erfolgen. Im Rahmen des Bauantragverfahrens ist die gesicherte Erschließung abschließend nachzuweisen.



Abbildung 2: *Luftbild des Plangebietes und dessen Umgebung (genordet, kein Maßstab), Quelle: Geoportal der Metropolregion Hamburg*

3. Übergeordnete Planungen-

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 in der Fassung von 2022 (LROP)

Die aktuelle Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) ergibt sich aus der Neubekanntmachung 2017 und der Änderungsverordnung von 2022 im Vergleich.

Für das Plangebiet werden in der zeichnerischen Darstellung keine Aussagen getroffen. Nördlich des Plangebietes erfolgt die Darstellung von Hauptverkehrsstraßen. Diese werden durch die Planung nicht tangiert.

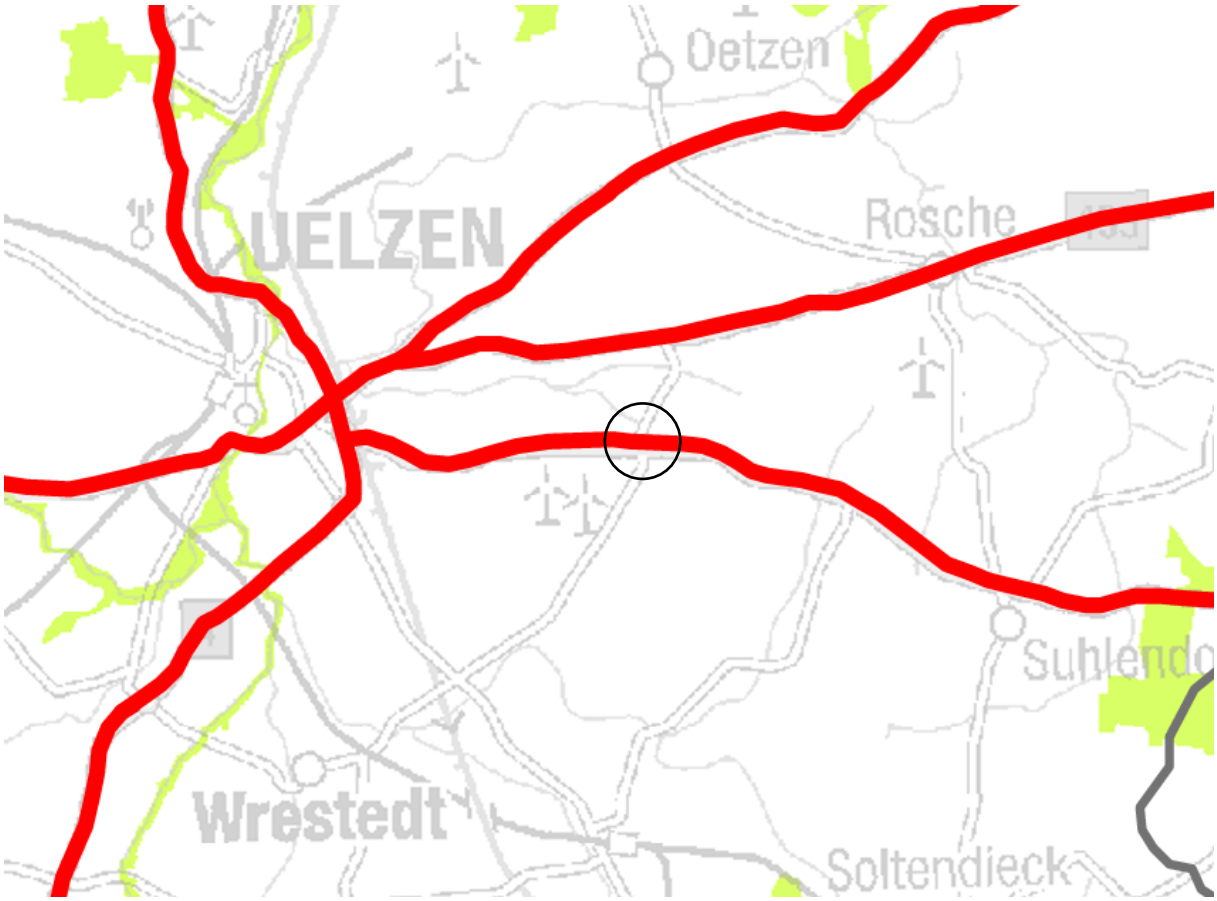


Abbildung 3: *Ausschnitt aus der Plandarstellung des Landes Raumordnungsprogrammes Niedersachsen 2017 in der Fassung von 2022 (genordet, kein Maßstab) mit ungefährer Verortung der Ortslage „Hanstedt II“ (schwarzer Kreis)*

Gemäß beschreibender Darstellung des Landesraumordnungsprogramms ist Planungen der Innenentwicklung vor Planungen der Außenentwicklung Vorrang zu gewähren (s. LROP Kap. 2.1 06, Grundsatz). Mit der Ergänzungssatzung wird die Plangebietsfläche im Sinne einer Arrondierung des Siedlungskörpers in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen und damit dem Innenbereich zugeführt. Die Fläche ist aufgrund der bestehenden Gartennutzung mit u. a. baulichen Anlagen vorgeprägt. Zwar bestehen noch vereinzelt Baulücken innerhalb der Ortslage von Hanstedt II, diese stehen jedoch aufgrund privater Besitzverhältnisse nicht kurzfristig für eine Entwicklung – im Sinne einer lokalen Eigenentwicklung – zur Verfügung. Insgesamt steht die kleinteilige Planung mit dem Ziel der Nachverdichtung auf vorgeprägten Flächen dem Grundsatz gemäß Kap. 2.1 06 nicht entgegen.

Derzeit befindet sich das Landes-Raumordnungsprogramm in Fortschreibung. Gemäß Entwurf (Juni 2026) erfolgen ebenfalls keine Darstellungen für das Plangebiet.

Die kleinteilige Planung mit dem Ziel der behutsamen Siedlungserweiterung steht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen, auch den beschreibenden Darstellungen, nicht entgegen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Uelzen von 2019 stellt planzeichnerisch für den Geltungsbereich sowie die südlich und westlich angrenzenden Flächen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft dar. Aufgrund der kleinräumigen Planung und der Überprägung durch den Siedlungsbereich, die Plangebietsflächen stellen Gartenflächen dar, werden nur sehr geringe Bestandteile des Vorbehaltsgebietes in Anspruch

genommen. Das Vorbehaltsgebiet wird dementsprechend in seiner Funktion bzw. in seiner Zielsetzung durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Zusätzlich befindet sich westlich gelegen ein Vorranggebiet für Windenergienutzung. Dieses wird nicht durch die Planung tangiert. Näherliegend bestehen bereits Wohnbebauungen.

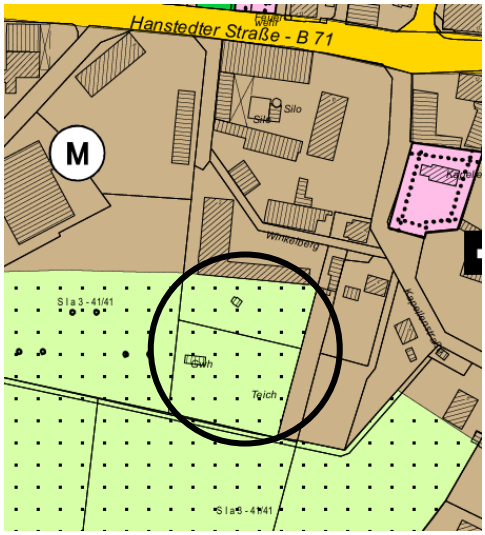
Darüber hinaus befinden sich in räumlicher Nähe zur Plangebietsfläche Vorranggebiete für eine Hauptverkehrsstraße, welche den Ort von Westen nach Osten durchquert, sowie ein Vorranggebiet für eine Straße von regionaler Bedeutung, welche von Norden nach Süden verläuft. Des Weiteren befinden sich westlich des Ortsteil Hanstedt II ein Vorranggebiet für die Autobahn 39, sowie ein Vorranggebiet für eine Anschlussstelle. Die Verkehrsführungen werden durch die Planung nicht tangiert.



Abbildung 4: *Ausschnitt aus der Plandarstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Uelzen mit ungefährer Verortung des Plangebietes (schwarzer Kreis) (genordet, kein Maßstab), Quelle: Landkreis Uelzen*

Gemäß beschreibender Darstellung besteht ferner das Ziel, der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung den Vorzug zu geben (siehe Kap. 2.1 01). Dies entspricht ebenfalls dem Grundsatz der Landesraumordnung. Mit der Ergänzungssatzung wird die Plangebietsfläche im Sinne einer Arrondierung des Siedlungskörpers in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen und damit dem Innenbereich zugeführt. Die Fläche ist aufgrund der bestehenden Gartennutzung mit u. a. baulichen Anlagen vorgeprägt. Zwar bestehen noch vereinzelt Baulücken innerhalb der Ortslage von Hanstedt II, diese stehen jedoch aufgrund privater Besitzverhältnisse nicht kurzfristig für eine Entwicklung – im Sinne einer lokalen Eigenentwicklung – zur Verfügung. Die kleinteilige Planung mit dem Ziel der Nachverdichtung auf vorgeprägten Flächen steht dem Ziel gemäß Kap. 2.1 01 nicht entgegen.

Insgesamt steht die kleinteilige Planung mit dem Ziel der behutsamen Siedlungserweiterung den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogrammes nicht entgegen.



3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Uelzen stellt für den Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar.
Nördlich und östlich angrenzend sind gemischte Bauflächen dargestellt, die sich in diese Richtungen fortsetzen. Im Süden und Westen sind ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ergänzungssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermöglichen es, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, auch wenn der Flächennutzungsplan hierfür keine Bauflächen darstellt.

Abbildung 5: *Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Uelzen mit ungefährer Verortung des Plangebietet (schwarzer Kreis) (genordet, kein Maßstab)*

3.4 Klarstellungssatzung

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich eine Klarstellungssatzung (Satzung der Stadt Uelzen über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für einen Teilbereich der Ortslage Hanstedt II zwischen Bundesstraße 71 und Marree) aus dem Jahr 1979, welche die Flächen (siehe nachfolgend) im nördlichen und östlichen Bereich dem Innenbereich zuschreibt.



Abbildung 6: Satzung der Stadt Uelzen über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für einen Teilbereich der Ortslage Hanstedt II zwischen Bundesstraße 71 und Marree

4. Inhalt der Planung

Mit der Ergänzungssatzung wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Arrondierung des Siedlungsbereiches am Ortsrand von Hanstedt II zu schaffen. Zu diesem Zweck wird im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bestimmt, dass die Flächen des Satzungsgebietes in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach gemäß § 34 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB können darüber hinaus einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden, die ergänzend des § 34 BauGB gelten. Hiervon wird Gebrauch gemacht. Die Festsetzungen werden nachfolgend näher beschrieben und begründet.

Überbaubare Grundstücksflächen

Planzeichnerisch werden über Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Im Rahmen der Planung werden zwei Baufenster festgesetzt. Das im Norden festgesetzte Baufenster soll den dort vorhandenen Bestand (Terrassenbereiche der Wohnungen „Winkelberg 2“) sichern. Das zweite Baufenster befindet sich südlich der festgesetzten Maßnahmenfläche 3 und ermöglicht die Bebauung dieses Bereiches mit Hauptanlagen. Die Baugrenze sichert einen ausreichenden Abstand zu der großkronigen Bruchweide im Süden (ca. 1,5 m Abstand zum Kronenbereich).

Gleichzeitig ermöglicht die Baugrenze eine ausreichende Flexibilität im Hinblick auf die konkrete Lage einer möglichen Einzelhausbebauung.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der rückwärtigen Lage und der benachbarten eingeschossigen Bebauung als Höchstmaß ein Vollgeschoss festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Grund und Boden sowie einer ortsgerechten Bebauungsdichte im rückwärtigen Bereich die Festsetzung über eine GRZ von 0,25.

Die Festsetzung über die Anzahl der Vollgeschosse und der GRZ gelten nicht für die Baugrundstücksfläche 1 (siehe Planzeichnung), in dem lediglich die Terrassenbereiche über Baugrenzen planungsrechtlich gesichert werden.

Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude

Textlich wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig ist. Es wird damit eine angemessene Bebauung und Wohnungsdichte im rückwärtigen Bereich gesichert. Mehrfamilienhäuser mit einhergehenden erhöhten Verkehrsbewegungen in den rückwärtigen Bereich werden damit ausgeschlossen.

Natur und Landschaft, Grünordnung, Artenschutz

Im Norden des Plangebiets erfolgt die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 3). Die bestehende Gartenfläche wird durch den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen und die verpflichtende Anpflanzung von mindestens fünf Obst- und/oder Laubbäumen ökologisch aufgewertet. Die sodann mit Bäumen bestandene Fläche übernimmt vielfältige Funktionen: Sie ist ein wichtiger Lebensraum für Vögel, Insekten, Spinnentiere und Kleinsäuger. Zudem gehen mit der Anpflanzmaßnahme positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie das Mikroklima einher.

Im Gebiet der Ergänzungssatzung wird als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen im Süden und Westen sowie entlang der östlichen Grenze zum Nachbargrundstück eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (Maßnahmenfläche 1). Innerhalb dieser Flächen ist eine dreireihige Baum-Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen. Bei der Bepflanzung sind 5-10 Sträucher derselben Art im Verbund in einem Regelabstand von 1,5 m zueinander vorzusehen. Zusätzlich sind in einem Abstand von max. 12 m zueinander standortheimische Laubbäume oder Obstbäume als Überhälter gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Mittels Pflanzlisten wird zudem eine ausreichende Mindestqualität der Gehölze gesichert.

Die Pflanzmaßnahmen sichern eine landschaftsbildgerechte Einbindung der neuen Bebauung und dienen ferner dem Ausgleich des Eingriffes. Gleichzeitig dient der Pflanzstreifen als potenzieller Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger.

Über das Anpflanzgebot innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hinaus werden erhaltenswerte Gehölzstrukturen (Baumbestand) mit möglichen Habitaten für Tiere und kleinräumlich positiven Auswirkungen auf das Klima über ein Pflanzbindungsgebot gesichert (z. B. die mehrstämmige Bruchweide). Durch die festgesetzten Anpflanzungen und den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen entsteht innerhalb des Plangebiets ein strukturreiches Mosaik unterschiedlicher Lebensräume. Die in den vorgenannten Absätzen beschriebenen Anpflanzmaßnahmen sind mit den als zu erhalten festgesetzten Gehölzen zu kombinieren.

Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebiets mehrere alte Baum- und Gebäudestrukturen, welche potenziell geeignete Niststätten und Quartiere für Höhlenbrüter und Fledermäuse darstellen. Diese Strukturen sind im Rahmen der Planung größtenteils abgängig. Damit kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand eintritt, wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der Satzung – spätestens nach Fertigstellung der ersten Baumaßnahme – als Ausgleich für den potenziellen Verlust von Nistplätzen, fünf Ersatzquartiere für Höhlenbrüter sowie fünf Ersatzquartiere für Fledermäuse auf dem Grundstück oder an dem Neubau anzubringen sind. Geeignet sind z.B. Nistkästen mit Einfluglochdurchmessern zwischen 26 (Meisen) und 45 mm (Star) sowie Fledermausflachkästen oder Fledermaushöhlen.

Darüber hinaus wird zum Schutz von Fledermäusen und Insekten festgesetzt, dass nur warmweiße LED (< 3000 K) oder Phosphor konvertierte amber LED (pc amber LED) Verwendung finden dürfen. Die Lichtquelle sollte nahezu UV-frei sein (<0,99!). Die Lampen sind so auszurichten, dass deren Lichtemission ausschließlich Richtung Geländeoberfläche ausstrahlen. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung notwendige Maß zu beschränken.

Schottergärten werden im Sinne der Natur und Landschaft, auch des Ortbildes, allgemein ausgeschlossen.

<u>Graben</u>
Direkt südlich des Plangebiets befindet sich ein Wassergraben (Gewässer III. Ordnung) (vgl. Abb. 7, Kennzeichnung blaue Linie). Entlang der Böschungskante des Umleitungsgrabens ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 2) festgesetzt. Der Bereich ist nach § 58 Abs. 1 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) in einer Breite von 3 m Bebauung freizuhalten und gemäß Festsetzung als Freifläche extensiv zu pflegen. Zur Sicherung einer zusätzlich ökologischen Qualität wird ferner festgesetzt, dass die Mahd dieser Fläche max. einmal jährlich durchzuführen, frühestens jedoch ab August unter Abtransport des Mahdguts durchzuführen

ist. Die Mahd ist mit einer Schnitthöhe von mindestens 10 cm auszuführen. Turnusmäßig sind Teilbereiche von 25 % von der Mahd auszusparen und erst bei der darauffolgenden Mahd wieder einzubeziehen.



Abbildung 7: *Ausschnitt aus der Plandarstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Uelzen (genordet, kein Maßstab), Quelle: Umweltkarten Niedersachsen*

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Hanstedt II – Winkelberg“ wird die Bebauung einer vormals im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegenden Fläche vorbereitet. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter stellen sich wie folgt dar:

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Hanstedt II - Winkelberg“ entstehen können und welche Einwirkungen auf die Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten sind. Hierzu werden regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Die in diesem Kapitel genannten Angaben entstammen den öffentlich zugänglichen Plänen und Dokumenten.

Mensch und Gesundheit
Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit.

Das Satzungsgebiet liegt in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen. Daher ist von einer gelegentlichen, hinnehmbaren Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen, wie Stäube, Gerüche und Lärm auszugehen.

Bei einer baulichen Entwicklung im Geltungsbereich dieser Satzung ist während der Bauphase von einer zusätzlichen Lärmbelastung für die Anwohnerinnen und Anwohner benachbarter Gebiete auszugehen. Diese Beeinträchtigung wird jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen haben, da es sich lediglich um eine zeitlich begrenzte Belastung handelt, die nicht von Dauer sein wird. Die zusätzliche Bebauung wird wiederum zu einem Anstieg des vom Geltungsbereich ausgehenden Ziel- und Quellverkehrs führen. Die Auswirkungen auf die verkehrliche Situation sind jedoch aufgrund der kleinteiligen Planung als geringfügig zu bewerten. Die Erschließung erfolgt über den Weg „Winkelberg“.

Zudem liegt das Satzungsgebiet in räumlicher Nähe zur B 71, wird von dieser jedoch durch Wohnbebauung abgegrenzt, sodass nach den Richtwerten der DIN 18005 selbst für ein Allgemeines Wohngebiet sowohl tagsüber als auch nachts keine erhebliche Lärmbelastung zu

erwarten ist. Dies bestätigen auch die Straßenlärmkartierungen gemäß Umweltkarten Niedersachsen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist westlich von Hanstedt II zudem ein Vorranggebiet Autobahn vorgesehen. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahren muss gewährleistet werden, dass keine unzumutbare Lärmbelästigung entsteht. Bereits näherliegend zum Vorranggebiet Autobahn bestehen bereits Wohnnutzungen.

Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt
Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Es ist größtenteils geprägt durch die Nutzung als Garten- und Freizeitfläche des Wohnhauses „Winkelberg 2“, welches im Norden anschließt.

Gemäß durchgeführter Beurteilung einer geplanten Baufläche in Uelzen-Hanstedt II hinsichtlich des besonderen Artenschutzes (Stand: August 2025) handelt es sich bei den Flächen überwiegend um Hausgarten- und Freizeitgrundstücksbereiche. Konkreter handelt es sich bei Flurstück 48/12 im Süden überwiegend um eine Art Freizeitgrundstück (PHF, Wertstufe I), das leicht verwildert ist und daher Ruderalfluren (URF, III) und ruderale Gras- und Staudenfluren (UHF, III) aufweist. In der Kombination ergibt sich eine Wertstufe II. Der nordwestliche Teil des Flurstücks wird intensiv als Gartengrundstück des Hauses „Am Winkelberg 2“ genutzt und weist alten Baumbestand auf (PHG, Wertstufe II). Dieser Garten setzt sich auf Flurstück 48/11 im Norden fort. Er weist im Übergang zum Freizeitgrundstück (PHZ, Wertstufe I) einige mittelalte Bäume auf: Drei mittelalte Birken, eine junge zweistämmige Ross-Kastanie und drei jüngere Apfelbäume.

Zudem erfolgte eine Erfassung von Brutvögeln. Folgende Arten wurden im Plangebiet festgestellt und: Ringeltaube, Kohlmeise, Blaumeise, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Amsel, Hausrotschwanz, Bachstelze, Grünfink. Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt, allerdings ist anzunehmen, dass in der alten mehrstämmigen Bruch-Weide im Südosten potenziellen Quartiere für Fledermäuse vorhanden sind. Zudem ist die Fläche als Nahrungshabitat für Fledermäuse geeignet bzw. von Bedeutung. Es wurden darüber hinaus keine Reptilien oder Amphibien festgestellt.

Mit der Überprägung der Flächen geht ein (Teil)Verlust der bestehenden Biotope und potenziellen Habitate bzw. Nahrungsräume von Tieren verloren. Durch geeignete Festsetzungen über den Erhalt von Gehölzstrukturen (u. a. auch die Bruch-Weide), der Festsetzung über die Anbringung von Nistkästen, der Festsetzungen zur Beleuchtung, dem Anpflanzgebot einer dreireihigen Baum-Strauchhecke im Übergang zur Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 1), einer Festsetzung zur verpflichtenden Anpflanzung von Obst- und/oder Laubbäumen sowie der Begrenzung des Eingriffes in den Boden durch die Festsetzung einer GRZ von 0,25 können die Auswirkungen gemindert und minimiert werden, sodass kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand eintritt.

Zudem ist folgendes zu beachten:

Es erfolgte eine artenschutzrechtliche Kontrolle möglicher Quartiere in Schuppen und Gehölzen im Juni/Juli 2025. Sollte sich die Baufeldfreimachung bis in den März des kommenden Jahres verschieben, sind weitere Kontrollen erforderlich, da eine erneute Nutzung als Niststätte/Quartier möglich ist.

Unmittelbar vor dem Start der Baumaßnahmen (Abschieben des Oberbodens) ist, je nach Zeitpunkt im Jahresverlauf, eine Kontrolle des Baufeldes durch einen Fachmann durchzuführen. Bei Baustart zwischen Anfang November und Ende Februar ist keine Kontrolle erforderlich. Im übrigen Zeitraum ist die durch den Bau und die Bautätigkeit betroffene Fläche insbesondere nach Amphibien abzusuchen und diese ggf. in ungestörte Bereiche umzusetzen.

Luft, Klima und Energie
Innerhalb des Plangebietes sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber Luft- und Klimasituationen zu beobachten. Zwar weist die Fläche keine besonderen klimatischen Funktionen auf, trägt insgesamt aber zu einem kleinräumigen Kühleffekt bei, wovon auch die Umgebung profitiert.

Durch die Versiegelung des Bodens würde der Kühleffekt kleinräumig verloren gehen. Dies stellt jedoch keinen großen Verlust dar, da in südlicher und westlicher Richtung auch weiterhin unbebaute Grünflächen vorzufinden sind. Weder Frisch- oder Kaltluftschneisen noch Leitbahnen für den Luftaustausch werden von der Planung berührt. Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft und Klima“ bei Durchführung der Planung zu erwarten. Hingewiesen wird im Übrigen auf die festgesetzten umfangreichen Anpflanz- und Pflanzbindungsmaßnahmen, die zur Stärkung des Mikroklimas beitragen.

Bei der Errichtung von Wohn- und Gewerbebauten ist zudem § 32a NBauO zu beachten. Danach sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten.

Landschaftsbild
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortschaft Hanstedt II und schließt an den vorhandenen Siedlungsbereich an. Somit ist das Landschaftsbild durch die umliegenden Bebauungsstrukturen geprägt, während in südlicher und westlicher Richtung landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Durch die Gartennutzung ist der Geltungsbereich allerdings zusätzlich zur Prägung durch die Umgebung stark durch eine menschliche Gestaltung sowie Nutzung geprägt.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird im Geltungsbereich eine zusätzliche Bebauung vorbereitet. Das Landschaftsbild nähert sich in diesem Bereich dem eines Siedlungsgebietes weiter an. Mit den Festsetzungen fügt sich die Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, sodass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden kann. Insbesondere durch die Festsetzung einer dreireihigen Baum-Strauchhecke wird die Fläche respektive neue Bebauung zudem landschaftsbildgerecht eingegrünt, sodass erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Boden
Der Boden der Satzungsfläche ist geprägt von dem Bodentyp Mittlere Podsol-Braunerde. Böden mit naturgeschichtlicher bzw. kulturhistorischer Bedeutung sowie Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird eine zusätzliche Überbauung und die damit einhergehende Versiegelung ermöglicht. Auf diesen Flächen kann der Boden seine natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr wahrnehmen. Aufgrund der Tatsache, dass die Beanspruchung bisher unversiegelter Flächen nur auf einer kleinteiligen Fläche ermöglicht wird, der Eingriff durch die Festsetzung einer GRZ von 0,25 beschränkt sowie keine wertvollen Böden von der Planung betroffen sind, werden erheblichen Auswirkungen begrenzt. Ein Ausgleich wird dennoch erforderlich. Weiterführend wird auf die Beschreibung des Eingriffes in den Naturhaushalt und dessen Ausgleich verwiesen (siehe Kap. 7, Begründung).

Wasser und Oberflächenentwässerung
Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorranggebieten für Trinkwassergewinnung. Still- oder Fließgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Gemäß der Umweltkarte des Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz verläuft unmittelbar südlich des Plangebiets ein Graben (Gewässer III. Ordnung).

Die geplante Überbauung geht mit einer Versiegelung des Bodens einher. Somit ist mit dem teilweisen Verlust des wasserdurchlässigen Bodenraumes zu rechnen ist. Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt bzw. die Wasserhaushaltsbilanz ergeben sich insofern, als dass anfallendes Oberflächenwasser an anderer Stelle auf dem Grundstück zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden muss. Der abschließende Nachweis über eine geregelte Entwässerung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

Zudem wird der Wassergraben im Süden mit der Planung berücksichtigt. Gemäß § 58 Abs. 1 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) besteht die Pflicht, einen Gewässerrandstreifen mit der Breite von 3 m einzuhalten, was durch die Festsetzungen in der Maßnahmenfläche 2 erfüllt wird.

Aufgrund der Kleinteiligkeit einer möglichen Bebauung und den weiterhin bestehenden nicht versiegelten Gartenflächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Kultur und sonstige Sachgüter
Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze, darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt.

An der Erhaltung von Bodendenkmälern besteht gem. § 6 NDSchG ein öffentliches Interesse. Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Leiter oder den Unternehmer der Arbeiten befreit. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Arbeitstagen nach der Anzeige/Auffindung unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu bewahren, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz – NDSchG).

Sonstige Auswirkungen und Hinweise

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Netz der zentralen Wasserversorgung. Bei einer parallelen Löschwasserentnahme aus mindestens zwei Hydranten steht eine Löschwasserkapazität von insgesamt 48 m³/h (800 l/min) bei einem Mindestrestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung.

Aufgrund der kleinteiligen Planung sind sonstige Auswirkungen mit Folgebedarfen, zum Beispiel im Hinblick auf die bestehenden Verkehrswege oder die soziale Infrastruktur, nicht zu erwarten.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Um die Bedeutung des Eingriffes für die Schutzgüter abzuschätzen und zu quantifizieren, wird die Leistungsfähigkeit eines Biotoptyps für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild über einen Wertfaktor definiert. Die jeweils höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führt zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. In einem Vergleich der bestehenden Wertigkeit mit der geplanten Wertigkeit kann ermittelt werden, in welchem Maß

Kompensationsflächen geschaffen werden sollen, um den Naturhaushalt nicht nachhaltig zu schädigen.

Die Einstufung der Biotoptypen richtet sich nach den Wertstufen des Niedersächsischen Städtetagmodells von 2013. Dabei werden anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere fünf Wertstufen unterschieden:

- von Wertstufe V = von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)
- bis Wertstufe I = von geringer Bedeutung (vor allem intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen).

Ferner werden die Ergebnisse der vorliegenden Biotopkartierung (Stand: August 2025) berücksichtigt.

Nachfolgend wird beschrieben, wie sich die Satzungsfläche sowohl im Bestand als auch in der Plansituation darstellt. In den Tabellen sind die Biotoptypen der Satzungsfläche und ihrem zugeordneten Wertfaktor zu entnehmen. Die angegebenen Flächenwerte ergeben sich aus der Multiplikation der Flächengröße des Biotops mit ihrem Wertfaktor.

***Tabelle 1:** Flächenbewertung im Bestand*

Biotoptyp	Bezeichnung	Kürzel	Fläche	Faktor	Flächenwert
Wege + Terrassen					
davon Terrassen	Versiegelte Flächen/unbegrünte Gebäude	X	286 m²	0	0
davon Wege	Versiegelte Flächen/unbegrünte Gebäude	X	195 m²	0	0
Grünfläche					
davon überbaut	Versiegelte Flächen/unbegrünte Gebäude	X	143 m²	0	0
davon begrünt	Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	1188 m²	I	1.188
	Ruderalfluren ruderale/ Gras- und Staudenfluren und Freizeitgrundstück	URF/UHF/PHF	2419 m²	II	4838
Gesamt			**4231 m²**		**6.026**

Aus der Flächenbewertung im Bestand ergibt sich ein Flächenwert von insgesamt **6.026 Wertpunkten.**

Für den durch die Planung entstehende Eingriff ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach BauGB erforderlich. Die entstehenden Auswirkungen insbesondere auf den Boden hinsichtlich der Neuversiegelung sind auszugleichen.

Gemäß der Planzeichnung dieser Ergänzungssatzung werden im Osten, Süden und Westen des Plangebiets Pflanzstreifen (Maßnahmenfläche 1) festgesetzt. Es soll eine dreireihige

Bepflanzung mit versetzten Pflanzabständen von 1,5 m entstehen, in der in einem Abstand von jeweils 12 m ein Obst- oder Laubbaum gepflanzt werden soll. Es sind die textlich festgesetzten Mindestqualitäten einzuhalten. Abgängige Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Im Norden wird die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 3) durch die verpflichtende Anpflanzung von Obst- und/oder Laubbäumen ökologisch aufgewertet, sodass sich als Biotoptyp ein „Hausgarten mit Großbäumen“ entwickelt. Im Süden ist der Gewässerrandstreifen extensiv zu pflegen.

Insgesamt entstehen durch die getroffenen Festsetzungen Biotope unterschiedlicher Prägung, deren Entwicklung und Erhalt durch entsprechende Festsetzungen gesichert wird.

Die Fläche weist aktuell kleinteilige Versiegelungen auf. Zulässige Neuversiegelungen müssen ausgeglichen werden. Für die Baufläche (Baugrundstücksfläche 2, siehe Planzeichnung) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Dies ergibt eine mögliche Versiegelung von 486 m² sowie gemäß Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO einer zusätzlichen Versiegelung von 243 m² (GRZ II), insgesamt 729 m².

Tabelle 2: *Flächenbewertung in der Plansituation*

Biotoptyp	Bezeichnung	Kürzel	Fläche	Faktor	Flächenwert
Planflächen nördlich (Winkelberg 2)					
Terrassen „Winkelberg 2“	Versiegelte Flächen/unbegrünte Gebäude	X	286 m²	0	0
Planflächen südlich					
davon überbaut	Versiegelte Flächen (Gebäude, Stellplätze) (GRZ I und II)	X	729m²	0	0
davon begrünt	neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	1243m²	I	1243
	Maßnahmenfläche 1	HFM	679 m²	III	2037
	Maßnahmenfläche 2	GE	161 m²	III	483
	Maßnahmenfläche 3	PHG	1135 m²	II	2270
Gesamt			**4231 m²**		**6.033**

Aus der Flächenbewertung in der Plansituation ergibt sich ein Flächenwert von insgesamt **6.033 Wertpunkten.** Mit Abzug des Flächenwertes im Bestand ergibt sich ein Überschuss von **7** Wertpunkten. Der Eingriff kann somit innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

7. Bauleitplanerisches Verfahren

Am …… hat der Rat der Hansestadt Uelzen die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Internet in der Zeit vom……. bis einschließlich …… Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung. Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Hansestadt Uelzen in seiner Sitzung am …… die

Ergänzungssatzung „Hanstedt II - Winkelberg“ als Satzung und die zugehörige Begründung beschlossen.

8. Referenzliste der Quellen

Land Niedersachsen: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 in der Fassung von 2022 (LROP)
Landkreis Uelzen: Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) von 2019
Hansestadt Uelzen: Flächennutzungsplan